

## 旧佐野楽寿寮利活用における建築基準法上の留意点について

以下の法別表第二により第一種低層住居専用地域内の用途地域内での建築物として使用する場合の用途は限定される。

建築基準法 別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

|     |                            |  |
|-----|----------------------------|--|
| (い) | 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物 | 一 住宅<br>二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの<br>三 共同住宅、寄宿舎又は下宿<br>四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの<br>五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの<br>七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）<br>八 診療所<br>九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物<br>十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。） |
|-----|----------------------------|--|

上記別表第二(い)欄においてそれぞれ類するものとして日本建築行政会議編集の「2022年度版 建築確認のための基準総則集団規定の適用事例」（以下「青本」という。）に記載のあるものを以下に示す。

(1) 四 学校～図書館その他これらに類するものとして、青本に記載のあるものとして、

- ・近隣住民を対象とした公民館、集会所

(近隣住民のためのサービスとして喫茶機能を有するものも実態に応じて)

- ・こども食堂

(近隣の良好な住居の環境を害するおそれがないかなど対象者や利用形態など実態に応じて判断)

- ・認定こども園

- ・プリスクール（児童福祉法や学校教育法の位置づけなどによって判断する）

・フリースクール（学校教育法に基づく学校と同等であることを担保できる施設で居住環境を害するおそれがなく地区外から集散するおそれのない場合のみ「学校等」と判断する）

(施設規模や機能によっては「学習塾等」や「大学等」に該当する場合もある。)

(2) 六 老人ホーム～福祉ホームその他これらに類するものとして、青本に記載のあるものとして

- ・小規模保育事業等の用に供する施設（小規模保育事業、事業内保育事業、家庭的保育事業など）

- ・病児保育事業の用に供する施設(児童福祉法第6条の3第13項に規定)
- ・こども送迎ステーション(送迎保育ステーション)
- ・小規模多機能型居宅介護施設(老人福祉法第5条の2第5項、介護保険法第8条第17項)
- ・介護予防センター(機能向上の支援を主とする場合のみ該当、各種相談を主とする場合は「老人福祉センター等」に該当する)
- ・障害者支援施設(居住のための施設である継続的入所施設、近隣住民に必要不可欠な通園施設である社会福祉施設の場合に該当)
- ・盲導犬訓練施設

(3) 八 診療所として扱うもので青本に記載のあるものは、

- ・(病床数19以下に限る)介護老人保健施設、人工透析センター、医療保護施設など

(4) 九 巡査派出所～その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物

法施行令第百三十条の四 法別表第二(い)項第九号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 郵便法(昭和二十二年法律第百六十五号)の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が五百平方メートル以内のもの
- 二 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が六百平方メートル以内のもの
- 三 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- 四 路線バスの停留所の上家
- 五 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
  - イ 電気通信事業法(昭和五十九年法律第八十六号)第百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
  - ロ 電気事業法(昭和三十九年法律第百七十号)第二条第一項第十六号に規定する電気事業(同項第二号に規定する小売電気事業を除く。)の用に供する施設
  - ハ ガス事業法第二条第二項に規定するガス小売事業又は同条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設
  - ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設
  - ホ 水道法第三条第二項に規定する水道事業の用に供する施設
  - ヘ 下水道法第二条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設
  - ト 都市高速鉄道の用に供する施設
  - チ 熱供給事業法(昭和四十七年法律第八十八号)第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設

法施行令第百三十条の四二号の「地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」については「延べ面積が六百平方メートル以内のもの」に限られる。

1) H5. 6. 25 住指発第 225 号【国通知】

- ・老人福祉法にいう老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム
- ・児童福祉法にいう保育所（無許可施設を含む。）、乳児院、母子寮、養護施設、精神薄弱児施設、精神薄弱児通園施設、盲ろうあ児施設、虚弱児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設及び教護院
- ・生活保護法にいう救護施設、更生施設及び宿所提供的施設
- ・身体障害者福祉法にいう身体障害者更生施設、身体障害者養護施設及び身体障害者福祉ホーム
- ・精神薄弱者福祉法にいう精神薄弱者更生施設、精神薄弱者福祉ホーム及び精神薄弱者通勤寮
- ・売春防止法にいう婦人保護施設
- ・精神保護法にいう精神障害者生活訓練施設
- ・更生緊急保護法にいう更生保護事業に係る施設
- ・老人福祉法にいう老人福祉センター
- ・児童福祉法にいう児童厚生施設
- ・身体障害者福祉法にいう身体障害者福祉センター、補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設

2) H27. 11. 13 国住街第 107 号【国の技術的助言】

住居専用地域であっても住民に訪問介護・看護サービスを提供するための事務所を設置できるよう以下のものが例示された。

- ・介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 2 項に規定する訪問介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- ・介護保険法第 8 条第 3 項に規定する訪問入浴介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- ・介護保険法第 8 条第 4 項に規定する訪問看護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院又は診療所以外のもの
- ・介護保険法第 8 条第 5 項に規定する訪問リハビリテーション又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院又は診療所以外のもの
- ・介護保険法第 8 条第 6 項に規定する居宅療養管理指導又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院、診療所又は店舗以外のもの
- ・介護保険法第 8 条第 15 項に規定する定期巡回・随時対応型訪問介護看護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- ・介護保険法第 8 条第 16 項に規定する夜間対応型訪問介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- ・介護保険法第 8 条第 23 項に規定する居宅介護支援又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- ・介護保険法第 8 条の 2 第 2 項に規定する介護予防訪問入浴介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- ・介護保険法第 8 条の 2 第 3 項に規定する介護予防訪問看護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院又は診療所以外のもの
- ・介護保険法第 8 条の 2 第 4 項に規定する介護予防訪問リハビリテーション又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院又は診療所以外のもの
- ・介護保険法第 8 条の 2 第 5 項に規定する介護予防居宅療養管理指導又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院、診療所又は店舗以外のもの
- ・介護保険法第 8 条の 2 第 16 項に規定する介護予防支援又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- ・地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律（平成 26 年

法律第83号)附則第11条又は第14条第2項の規定によりなおその効力を有するものとされた同法第5条の規定による改正前の介護保険法第8条の2第2項に規定する介護予防訪問介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所

- ・介護保険法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活支援総合事業のうち、同項第1号イに規定する第一号訪問事業のうち、介護予防・日常生活支援総合事業の適切かつ有効な実施を図るための指針(平成27年厚生労働省告示第196号)第2第4項(1)に掲げるサービス又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- ・介護保険法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活支援総合事業のうち、同項第1号ハに規定する第一号生活支援事業であって、前号に規定するサービスに準じるサービス又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- ・介護保険法第115条の46第1項に規定する地域包括支援センター

3) その他に青本に記載があるもの

- ・防災備蓄庫(地方公共団体、自治会、町内会が設置する防災備蓄庫、消防団の消防器具の格納庫)
- ・高齢者ふれあいサロン
- ・就労移行・継続・定着支援事業の用に供する施設  
(就労移行支援事業、就労継続支援A型事業、就労継続支援B型事業、就労定着支援事業など実態に応じて判断)
- ・居宅介護・重度訪問介護又はこれに相当するサービス事業の用に供する施設  
(騒音の発生などにより近隣の良好な住居の環境を害するおそれがないもの)
- ・視覚障害者情報提供施設(身体障害者福祉法第34条に位置付ける施設)  
(点字図書館、聴覚障害者情報提供施設)
- ・地域活動支援センター(障害者総合支援法第5条第27項)

(5) 実態に応じて判断

名称等によって形式的に判断するのではなく、当該施設の主たる機能や形態に着目し、実態に応じて判断することを前提として次の施設

- ・在宅介護支援センター
- ・老人憩いの家
- ・学童保育施設
- ・子育て支援拠点事業を行う施設
- ・児童家庭支援センター
- ・母子・父子福祉センター
- ・母子・父子休養センター
- ・母子健康センター
- ・発達障害者支援センター
- ・がん相談支援センター(病院付属のものを除く)